

## 4 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- o den örtlichen Verhältnissen
- o der Lage und
- o dem Entwicklungszustand gegliedert und
- o nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- o dem abgabenrechtlichen Zustand und
- o der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

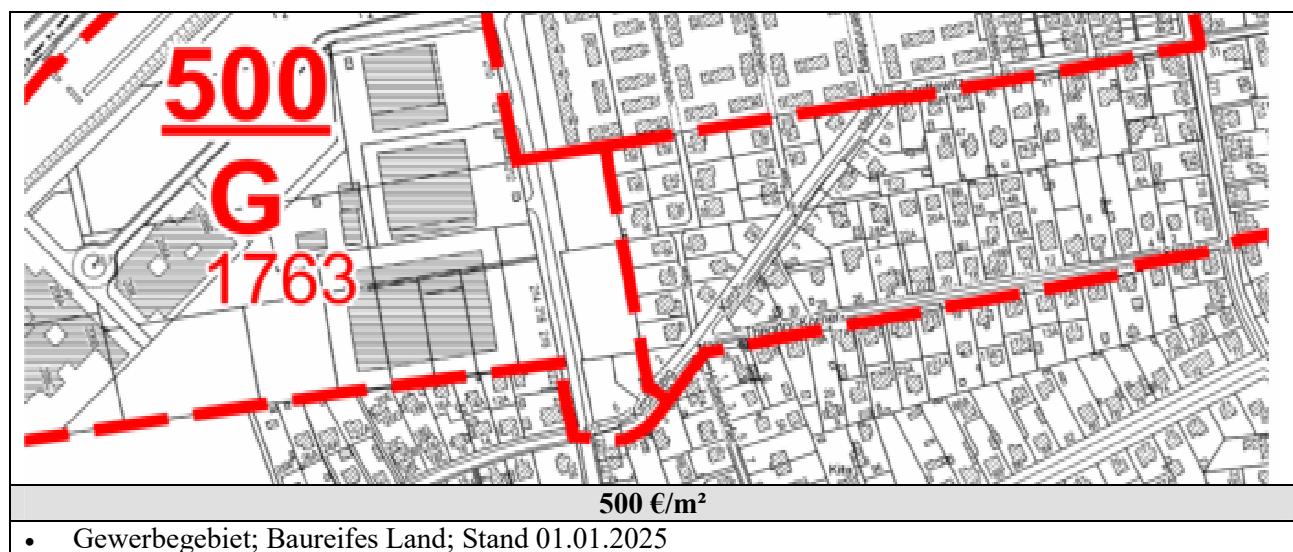
hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

### 4.1 Bodenwertermittlung Teilfläche A

- o Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. *Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen*



## 4.1.1 Aktuelle Verkäufe

Der Sachverständige hat Einsicht in die Kaufpreissammlung genommen:

### Selektionskriterien

 	<b>Vertragsdatum:</b> 2022; 2023; 2024; 2025
 	<b>Typische Nutzungsart:</b> G Gewerbe G-FZT Gewerbliche Baufläche - Freizeit und Touristik G-GD Gewerbliche Baufläche - Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe GP Produzierendes Gewerbe
 	<b>Bezirk/Ortsteil:</b> 906 Altglienicke 908 Bohnsdorf 913 Grünau

Auswertung:

- o **Keine Verkäufe mit obigen Selektionskriterien**

### Resümè

- Im Ortsteil Bohnsdorf und den angrenzenden Ortsteilen wurden in den letzten Jahren keine Verkäufe von unbebauten Gewerbegrundstücken erfasst.
- **Der Bodenrichtwert (500 €/m<sup>2</sup>) ist seitdem 01.01.2022 unverändert, es gibt gutachterseits keine Veranlassung eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen.**

## 4.1.2 Art der Nutzung

Der Bodenrichtwert von 500 €/m<sup>2</sup> bezieht sich eher auf folgende Nutzungen:

- Produktionsnahe Nutzung
- Dienstleistungsgewerbe
- Großflächige Einzelhandelsnutzung

Der Sachverständige unterteilt in seiner Praxis gewerbliche Nutzungen in Berlin wie folgt:

Produktionsnahe Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dienstleistungsgewerbe</li> <li>• Industrielle Nutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfache bis mittlere Lagen</li> <li>• oftmals am Rande der Stadtbezirke gelegen</li> <li>• <b>BRW: 200 bis 400 €/m<sup>2</sup></b></li> </ul>
Großflächige Einzelhandelsnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumärkte</li> <li>• Möbelmärkte</li> <li>• Lebensmitteleinzelhandel (große Verkaufsfläche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittlere Lagen</li> <li>• Zumeist keine Abhängigkeit von der GFZ</li> <li>• <b>BRW: 500 bis 1.000 €/m<sup>2</sup></b></li> </ul>
Büro/Verwaltung/Wissenschaft/Einzelhandel/Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbliche und gemischte Bauflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittlere bis gute Lagen</li> <li>• Stadtteilzentren</li> <li>• Abhängigkeit von der GFZ gegeben</li> <li>• <b>BRW: 1.000 bis 2.000 €/m<sup>2</sup></b></li> </ul>
Hochwertige Einzelhandelsflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zumeist gemischte Bauflächen</li> <li>• Kerngebietsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Lagen innerhalb der Stadtteilzentren</li> <li>• Abhängigkeit von der GFZ gegeben</li> <li>• <b>&gt; 5.000 €/m<sup>2</sup></b></li> </ul>

**Auf dem zu bewertende Grundstück ist eine Hotelnutzung geplant. Hierbei könnte es sich um ein Airport Hotel (Hotel mit Flughafenbezug) handeln. Es soll bereits einen Pachtvertrag mit einem Betreiber geben.**

Es besteht ein positiver Bauvorbescheid Nr. 2024/3701 vom 11.04.2025 bezüglich

- „Errichtung eines Hotels für ca. 250 Zimmer mit Frühstücksraum, Restaurant, Ballsaal und Tiefgarage“
  - o Siehe Anlagen

#### **Ausgewählte Bodenrichtwerte im Stadtbezirk Treptow-Köpenick und Schönefeld mit Hotelnutzungen**

Autobahnzubringer B96a Alexander Meißen-Straße <ul style="list-style-type: none"> <li>o Meiningen Hotel</li> <li>o Premier InnBerlin Airport Hotel</li> </ul>	<b>1.000 €/ m<sup>2</sup> (01.01.2025)</b> Gewerbe Wertrelevante GFZ 2,40
Hans-Grade-Allee, Am Seegraben <ul style="list-style-type: none"> <li>• IntercityHotel Berlin Airport Area North</li> </ul>	<b>1.000 €/ m<sup>2</sup> (01.01.2025)</b> Gemischte Baufläche; Wertrelevante GFZ 2,40
Adlershof, Rudower Ch 14, 12489 Berlin <ul style="list-style-type: none"> <li>o IBB Hotel Berlin-Airport</li> </ul>	<b>1.300 €/ m<sup>2</sup> 01.01.2025</b> Gewerbe; Wertrelevante GFZ 1,60

#### **4.1.3 Anpassung**

1. Bodenrichtwert	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes</li> </ul>	500,00 €/m <sup>2</sup>
abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.</li> </ul>	-60,00 €/m <sup>2</sup>
3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	440,00 €/m <sup>2</sup>
Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2025, keine weitere Anpassung</li> <li>o Der Richtwert ist seitdem 01.01.2022 unverändert, es gibt gutachterseits keine Veranlassung eine Anpassung vorzunehmen</li> </ul>	0 %
<b>die Lage</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen</li> </ul>	0 %
<b>die Art der baulichen Nutzung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Baurecht nach § 30 BauGB</li> <li>o Hotelnutzung zulässig (siehe Bauvorbescheid), gedämpfte Berücksichtigung</li> <li>o Siehe hierzu Richtwerte im Umfeld mit Airport Hotelnutzung</li> </ul>	50 %
<b>das Maß der baulichen Nutzung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Keine Anpassung</li> </ul>	0 %
die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o keine Anpassung</li> </ul>	0 %
Zu- und Abschläge insgesamt :	50,00 %
4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	660,00 €/m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten</li> </ul>	60,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5. Bodenwert für baureifes Land (§ 30 BauGB)</b>	<b>720,00 €/m<sup>2</sup></b>

## 4.2 Teilfläche B (öffentliche Verkehrsflächen)

Es handelt sich hierbei um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Vergleichbare Flächen werden in der Kategorie **Gemeinbedarfsflächen** erfasst.

### Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen (z.B. nach §9 Abs.1 Nr.5 BauGB für die Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen) und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind.

Es kann sich dabei um Festsetzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie um Anlagen für Verwaltungen und Verkehrsflächen handeln welche, zwingend privatwirtschaftliche Nutzungen ausschließt.

Hinsichtlich der Wertigkeit derartiger Flächen wird unterschieden zwischen:

- **bleibenden Gemeinbedarfsflächen**, welche bereits als Gemeinbedarfsflächen genutzt werden und im Gemeinbedarf verbleiben (die öffentliche Hand muss dabei nicht Eigentümer dieser Flächen sein)
- **zukünftigen Gemeinbedarfsflächen**, welche bisher privatwirtschaftlich genutzt wurden und nun für Gemeinbedarfszwecke erworben werden sollen
- **abgehenden Gemeinbedarfsflächen**, welche bisher dem Gemeinbedarfszweck unterlagen und zukünftig einer privatwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen

Abgehende Gemeinbedarfsflächen verlieren ihre öffentliche Zweckbindung und nehmen zukünftig am Marktgeschehen wieder teil. In den Auswertungen im Rahmen des Grundstücksmarktberichtes werden diese Flächen nach ihrem Charakter dem Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke, Flächen der Land- und Forstwirtschaft bzw. sonstigen Flächen zugeschlagen.

Aus Gutachtersicht handelt es sich um „**bleibende Gemeinbedarfsflächen**“.

### Marktdaten: Quelle Grundstücksmarktbericht 2023/2024

Immobilienmarktbericht 2023/2024

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Marktfähiges Nichtbauland		
Nutzungsart	Bodenrichtwert 01.01.2024 €/m <sup>2</sup>	Wertniveau 01.01.2024 €/m <sup>2</sup>
- Gewidmetes Straßenland	5	

Der Gutachter hat Einsicht in die Kaufpreissammlung genommen:

#### Abfrage Info

 **Vertragsdatum:** 2023; 2024; 2025

 **Tatsächliche Nutzung:**  
481 ...Straßenland

 **Bezirk:**  
9 Treptow-Köpenick

## Auswertung

Jahr	Straßenname(HL)	Fläche	KP/m <sup>2</sup>	Kaufpreis
2023	Argoallee	135	15	2.000
2024	Tegernseestraße	115	15	1.725
2024	Am Falkenberg	3.187	15	48.000

- 3 vergleichbare Grundstücke (öffentliche Verkehrsfläche, bleibende Verkehrsfläche) wurden zu 15 €/m<sup>2</sup> gehandelt.
  - Der Gutachter hält es für gerechtfertigt 15 €/m<sup>2</sup> als Bodenwertansatz für die Teilfläche B anzusetzen.**
- Dieser Bodenwert enthält auch den Wertanteil der baulichen Anlagen (Straßenunterbau und Straßenbelag) auch wenn der reine Substanzwert (Materialwert und Arbeitsleistung) weit über den 15 €/m<sup>2</sup> liegt.

### 4.2.1 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks-wert in €
743/1	Gewerbebauland	895	720,00	644.400,00
• Zusammenlegung mit dem Verfahren 70 K 7/25 erforderlich				
• Vereinigungsbaulast erforderlich				-14.400,00
• Risikoabschlag und zur Rundung				
743/1	Gewerbebauland	895		<b>630.000,00</b>
743/1	Öffentliche Verkehrsfläche	178	15,00	<b>2.670,00</b>
	Gesamt	1.073		<b>632.670</b>

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks-wert in €
744/1	Öffentliche Verkehrsfläche	242	15,00	<b>3.630,00</b>

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks-wert in €
3572	Gewerbebauland	565	720,00	<b>406.800,00</b>
• Zusammenlegung mit dem Verfahren 70 K 7/25 erforderlich				
• Vereinigungsbaulast erforderlich				-6.800,00
• Risikoabschlag und zur Rundung				
3572	Gewerbebauland	565		<b>400.000,00</b>
3572	Öffentliche Verkehrsfläche	107	15,00	<b>1.605,00</b>
	Gesamt	672		<b>401.605</b>

## 4.3 Zubehör

- Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG)

Das Grundstück ist auf 3 Seiten mittels mobilen Bauzaun eingezäunt.

- 2 Seiten der Einzäunung konnte der Gutachter besichtigen.



- Verzinkter Vierrohrrahmen mit dem Maß ca. 350 cm x 200 cm mit verschweißter Matte im Rahmen
- Betonfüße
- Zaunfeldverbinder
  - Ca. 110 m umlaufende eingefriedete Seiten
  - geschätzt ca. 30 bis 35 Zaunfelder
  - ca. 8,50 € Gebrauchtwert je laufenden Meter
  - **gerundet 935 €**

## 5 Recht in Abt. II, lfd. Nr. 3

3	1	Nur lastend auf dem Flurstück 742 der Flur 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht gemäß § 4 SachenR-DV) für Berliner Wasserbetriebe, Berlin. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung nach § 9 GBBerG vom 20.01.2010 -Az: III A 52/A414/Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen - eingetragen am 25.05.2010.
---	---	---

Auszug aus der Bescheinigung AZ III A 52/A414

Es befinden sich dort Schmutzwasserkanäle, Regenwasserkanäle, Abwasserdruckleitungen und Trinkwasserleitungen > 400 mm DN, die nicht im öffentlichen Straßenland liegen.

Blatt - Nr.	EV - Nummer	Flur	Flurst. - Nr.	Grundbuch-blatt	Schlüssel-listen-Nr.	Leitungsbez. Nennweite [DN] (s. Legende)	Schutzstreifen-fläche [m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen
1	EV 543/08_65_97	2	65/97	21715N	4.1	RK DN 300	16,5	
2	EV 543/08_67_35	2	67/35	01645N	4.1	RK DN 300	17,8	
3	EV 543/08_741_1	2	741/1	03982N	3.1	TWL DN 400	321,3	
4	EV 543/08_742_1	2	742/1	03982N	3.1	TWL DN 400	42,0	
5	EV 543/08_743_1	2	743/1	02944N	3.1	TWL DN 400	130,8	
6	EV 543/08_744_1	2	744/1	02944N	3.1	TWL DN 400	135,1	

Lastend auf Flurstück 742 fortgeschrieben zu 742/1 (heute 3572)



Minderungsbetrag: 5 % von (Schutzstreifenfläche x Bodenwert)

$$o = 5\% \text{ von } (42 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2) = \text{gerundet } 50 \text{ €}$$

## 6 Recht in Abt. II, lfd. Nr. 6

6	3	Nur lastend auf dem Flurstück 743/1 der Flur 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht gemäß § 4 SachenR-DV) für Berliner Wasserbetriebe, Berlin. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung nach § 9 GBBerG vom 20.01.2010 -Az: III A 52/A414/Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen - eingetragen am 25.05.2010 in Blatt 2944N und hierher übertragen am 09.08.2017.
---	---	---



**Minderungsbetrag: 5 % von (Schutzstreifenfläche x Bodenwert)**

$$= 5\% \text{ von } (130,80 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2) = \text{gerundet } 100 \text{ €}$$

## 7 Recht in Abt. II, lfd. Nr. 4

4	2	Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche des Flurstücks 741/1 (A-B-C-D-A) und einer Teilfläche des Flurstücks 742/1 (D-E-F-C-D) für das Land Berlin. Gemäß Be- willigung vom 18.04.2016 (UR-Nr. 281/2016, Notar Christian Stenner in Berlin) eingetragen am 18.05.2017.
---	---	---

Auszug aus der UR-Nr. 281/2016 vom 18.04.2016

### § 18 Verpflichtung zur Grundstücksübertragung

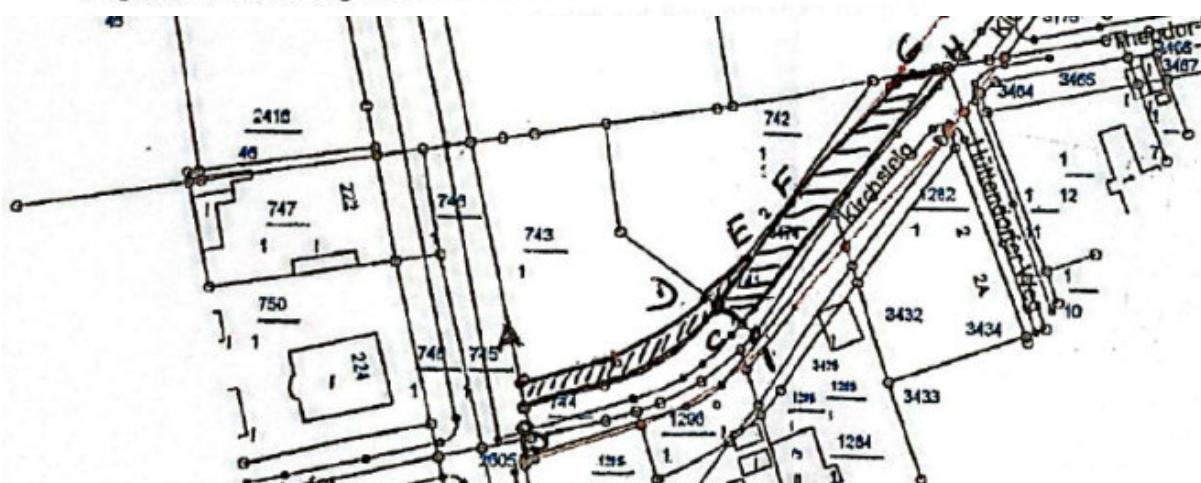
(1) Die Herstellung des Gehweges gemäß § 5 erfolgt auf den nachstehend aufgeführten Flurstücken, verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts Köpenick, Grundbuchbezirk Treptow:

außerdem auf Teilflächen der Flurstücke:

- d) Grundbuchblatt 03982N,  
Gemarkung Bohnsdorf, Flur 2, Flurstück Nr. 741/1, die in dem anliegenden Plan 7 mit den Buchstaben A-B-C-D-A,
- e) Grundbuchblatt 03982N,  
Gemarkung Bohnsdorf, Flur 2, Flurstück Nr. 742/1, die in dem anliegenden Plan 7 mit den Buchstaben D-E-F-C-D und
- f) Grundbuchblatt 02944N,  
Gemarkung Bohnsdorf, Flur 2, Flurstück Nr. 743/1, die in dem anliegenden Plan 7 mit den Buchstaben C-F-G-H-I-C

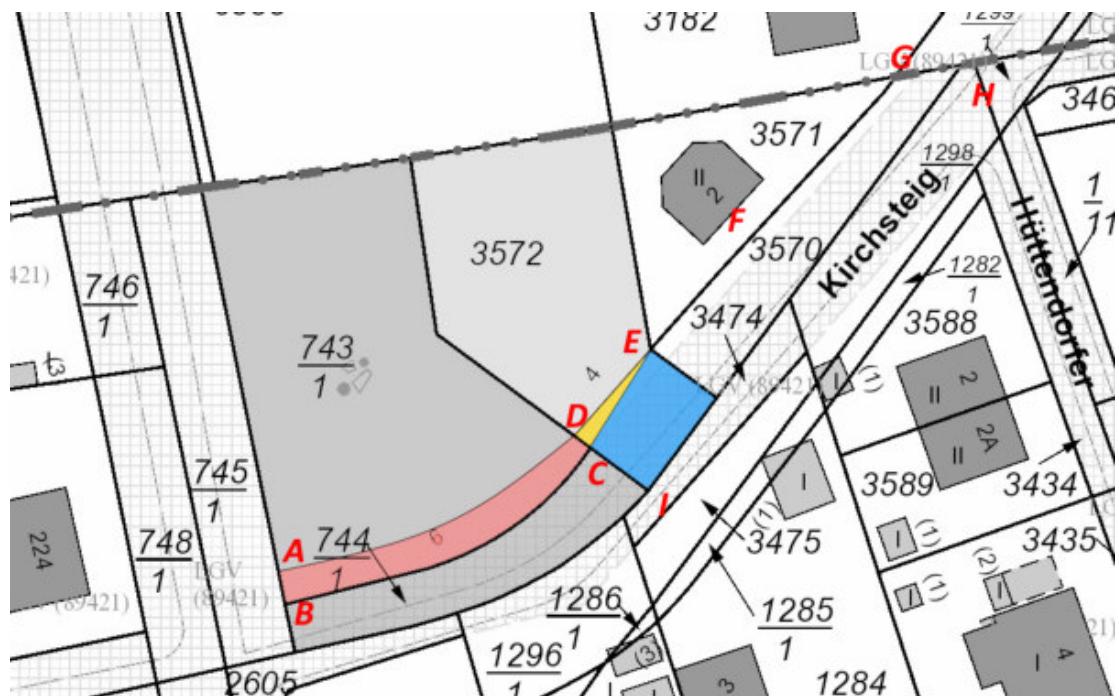
(2) Der Investor verpflichtet sich bereits heute, Berlin das Besitz- und Eigentumsrecht an den o. g. (Teil-) Flächen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen. Dazu hat der Investor mit Berlin (Facility Management, Fachbereich Dienstleistungen) gesonderte Grundstückskaufverträge ohne Kosten für Berlin abzuschließen.

(3) Der Investor verpflichtet sich, soweit zur Erfüllung seiner Verpflichtung aus Abs. 2 erforderlich, auf seine Kosten die Vermes- sung und Neubildung der Flurstücke zu veranlassen.



## Übertragung der Flächen auf die heutige Flurkarte

- Annahmen seitens des Gutachters, die Originalkarte ist sehr ungenau



### 7.1.1 Minderungsbetrag

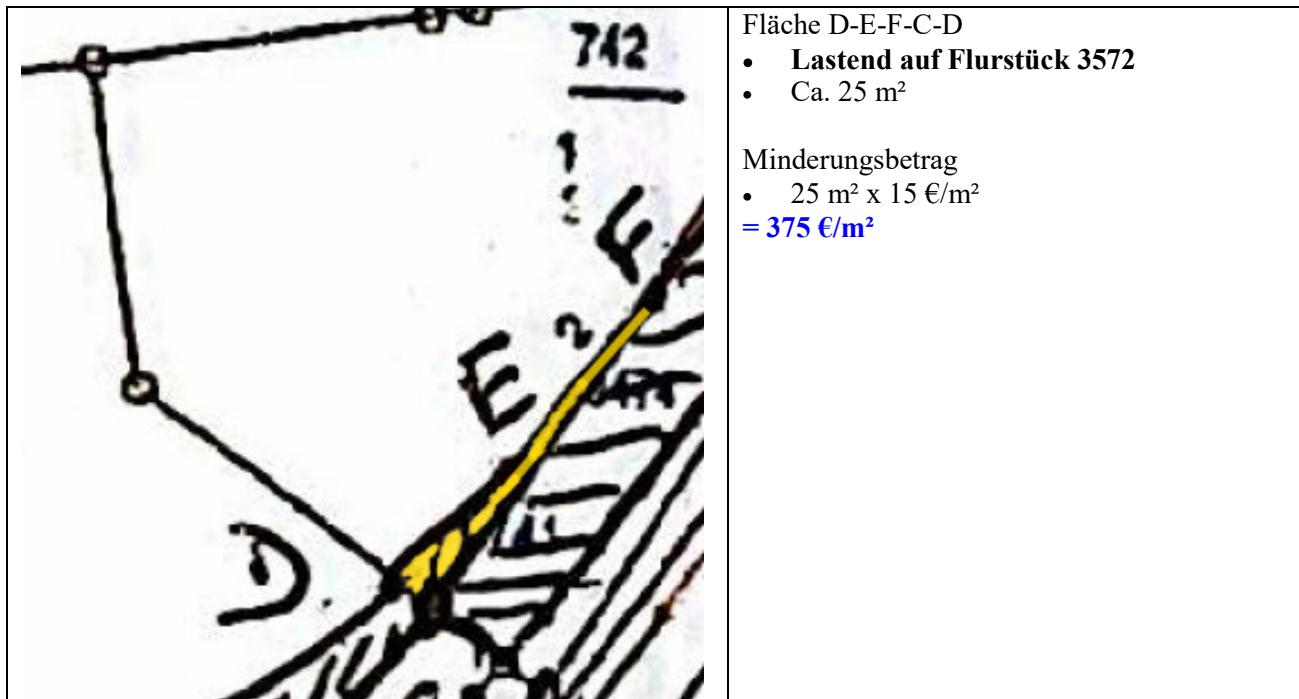


## Fläche A-B-C-D-A

- **Lastend auf Flurstück 743/1**
  - Ca. 98 m<sup>2</sup>

### Minderungsbetrag

- $98 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2$
  - $= 1.470 \text{ €/m}^2$



Laut Vertrag müssen diese Flächen vermessen und unentgeltlich übertragen werden.

## 7.2 Zusammenfassung

Minderungsbetrag Fläche A-B-C-D-A in €	1.470	Lastend auf Flurstück 743/1
Minderungsbetrag Fläche D-E-F-C-D in €	375	Lastend auf Flurstück 3572
<b>Gesamt</b>	<b>1.845</b>	

### Vermessungskosten

- Laut Vertrag müssen auch die Teilungsvermessungskosten übernommen werden.
- Aus Gutachtersicht kann der Minderungsbetrag aber nicht höher sein, als der Wert der Fläche, deshalb kommen die Vermessungskosten nicht als Minderungsbetrag zu Ansatz

## 8 Recht in Abt. II, lfd. Nr. 7

7	3	Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich des Flurstücks 744/1 und einer Teilfläche des Flurstücks 743/1 (C-F-G-H-I-C) für das Land Berlin. Gemäß Bewilligung vom 18.04.2016 (UR-Nr. 281/2016, Notar Christian Stenner in Berlin) eingetragen am 18.05.2017 in Blatt 2944N und hierher übertragen am 09.08.2017.
---	---	--

Auszug aus der UR-Nr. 281/2016 vom 18.04.2016

### § 18 Verpflichtung zur Grundstücksübertragung

(1) Die Herstellung des Gehweges gemäß § 5 erfolgt auf den nachstehend aufgeführten Flurstücken, verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts Köpenick, Grundbuchbezirk Treptow:

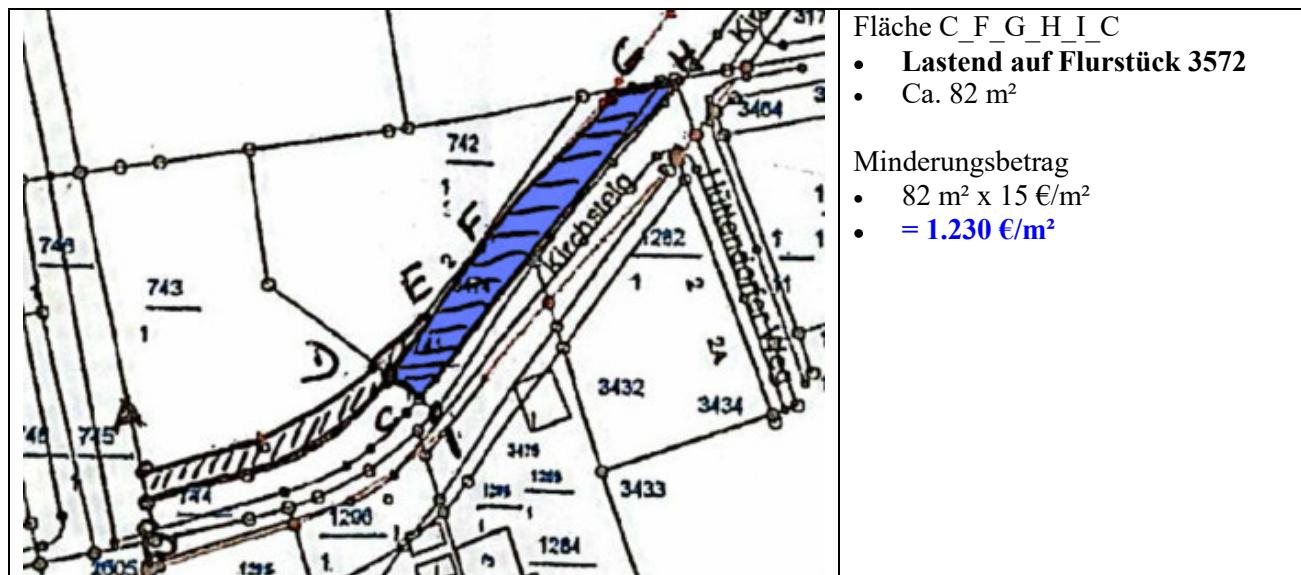
außerdem auf Teilflächen der Flurstücke:

- d) Grundbuchblatt 03982N,  
Gemarkung Bohnsdorf, Flur 2, Flurstück Nr. 741/1, die in dem anliegenden Plan 7 mit den Buchstaben A-B-C-D-A,
- e) Grundbuchblatt 03982N,  
Gemarkung Bohnsdorf, Flur 2, Flurstück Nr. 742/1, die in dem anliegenden Plan 7 mit den Buchstaben D-E-F-C-D und
- f) Grundbuchblatt 02944N,  
Gemarkung Bohnsdorf, Flur 2, Flurstück Nr. 743/1, die in dem anliegenden Plan 7 mit den Buchstaben C-F-G-H-I-C

(2) Der Investor verpflichtet sich bereits heute, Berlin das Besitz- und Eigentumsrecht an den o. g. (Teil-) Flächen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen. Dazu hat der Investor mit Berlin (Facility Management, Fachbereich Dienstleistungen) gesonderte Grundstückskaufverträge ohne Kosten für Berlin abzuschließen.

(3) Der Investor verpflichtet sich, soweit zur Erfüllung seiner Verpflichtung aus Abs. 2 erforderlich, auf seine Kosten die Vermessung und Neubildung der Flurstücke zu veranlassen.





Laut Vertrag müssen diese Flächen vermessen und unentgeltlich übertragen werden.

## 8.1 Minderungsbetrag

Minderungsbetrag Fläche C_F_G_H_I_C in €	<b>1.230</b>	Lastend auf Flurstück 3572
--	--------------	----------------------------

### Vermessungskosten

- Laut Vertrag müssen auch die Teilungsvermessungskosten übernommen werden.
- Aus Gutachtersicht kann der Minderungsbetrag aber nicht höher sein, als der Wert der Fläche, deshalb kommen die Vermessungskosten nicht als Minderungsbetrag zu Ansatz

## 9 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB  
eines unbebauten Grundstücks  
**Bohnsdorfer Kirchsteig 4, 6**  
**in 12526 Berlin**  
zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2025  
geschätzt mit

<b>Blatt 3982N von Treptow, BV. Nr. 3</b>	
Gemarkung Glienicke, Flur 2, Flurstück 743/1, Größe 1.073 m <sup>2</sup>	632.670
Gemarkung Glienicke, Flur 2, Flurstück 744/1, Größe 242 m <sup>2</sup>	3.630
<b>Gesamt</b> (gerundet auf volle 1.000 €)	<b>636.000 €</b>
<b>Blatt 3982N von Treptow, BV. Nr. 4</b>	
Gemarkung Glienicke, Flur 2, Flurstück 3572, Größe 672 m <sup>2</sup> (gerundet auf volle 1.000 €)	<b>402.000 €</b>

### Anmerkung des Sachverständigen

- **Eine Verfahrensverbindung mit dem Verfahren GZ 70 K 7/25 wird empfohlen.**
- Der geplante und zulässige Hotelneubau erstreckt sich über die Flurstücke 6584 (GZ 70 K 7/25) und 743/1, 3572 (GZ 70 K 6/25).

### 9.1.1 Minderungsbeträge

Minderungsbetrag Abt. II lfd.Nr. 3	
o <i>Lastend auf dem heutigen Flurstück 3572</i>	<b>-50 €</b>
Minderungsbetrag Abt. II lfd.Nr. 4	
o <i>1.470 € lastend auf dem heutigen Flurstück 743/1</i>	<b>-1.845 €</b>
o <i>375 € Lastend auf dem heutigen Flurstück 3572</i>	
Minderungsbetrag Abt. II lfd.Nr. 6	
• <i>Lastend auf dem heutigen Flurstück 743/1</i>	<b>-100 €</b>
Minderungsbetrag Abt. II lfd.Nr. 7	
o <i>Lastend auf dem heutigen Flurstück 3572</i>	<b>-1.230 €</b>

### Zubehör

- Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG): **935 €**

## 10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

### a) ökologische Altlasten

- o Ökologische Altlasten sind nicht bekannt, Anhaltspunkte diesbezüglich sind nicht vorhanden.
- Verzeichnis der Anlagen

### b) WEG – Verwalter

- o Unbebautes Grundstück

### c) Mieter und Pächter

- unbekannt, wahrscheinlich nicht verpachtet

### d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- o besteht nicht

### e) Gewerbebetrieb

- o unbebautes Grundstück innerhalb eines Gewerbegebiets laut B-Plan
- o eine gewerbliche Nutzung ist möglich

### f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o **Wert des Zubehörs (Bauzaun): 935 €**

### g) Energiepass

- o Unbebautes Grundstück

### h) Hausschwamm

- o Unbebautes Grundstück, kein Befall möglich

### i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

## 10.1 Verzeichnis der Anlagen

**Anlage 1** Auszug aus dem Stadtplan

**Anlage 2- 6** Katasterplan, Luftbild, Bodenrichtwertauskunft, Flächennutzungsplan

**Anlage 7- 9** Darstellung des B-Planes XV-37 d

**Anlage 10** Auskunft Bodenbelastungskataster

**Anlage 11-12** Baulastauskunft

**Anlage 13-16** Bauvorbescheid vom 11.04.2025

**Anlage 17-20** Leitungspläne

**Anlage 21-22** Fotoansichten

## 11 Urheberrecht/Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

### **Hinweise zur Datenspeicherung**

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

## 12 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

*- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -*

**BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

**ImmoWertV2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:**

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

## 13 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 15.05.2025

Dokument unterschrieben  
von: Ingo Kuhwald  
am: 15.05.2025 14:55



Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern  
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- o Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- o Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungsstichtag.**